
Årsredovisning

**RIKSBYGGENS BRF
VÄSTERÅSHUS NR 11
1/1 2016 - 31/12 2016
Org nr 778000-4995**

Spara din årsredovisning. Du kan behöva den vid försäljning och i kontakt med din bank.



Medlemsvinsten 2016

RIKSBYGGENS BRF VÄSTERÅSHUS NR 11 är medlem i Riksbyggen som är ett kooperativt företag. Den överskjutande vinsten i Riksbyggen delas varje år ut till Kooperationens medlemmar i form av andelsutdelning. Medlemmar får även återbäring på de tjänster som föreningen köper från Riksbyggen varje år.

Medlemsvinsten är summan av återbäringen och utdelningen och betalades ut under försommaren. Det här året uppgick beloppet till 7 300 kronor i återbäring samt 8 142 kronor i utdelning.

KALLELSE OCH DAGORDNING

ORDINARIE FÖRENINGSTÄMMA

med Riksbyggens Bostadsrättsförening Västeråshus 11

Tid: **Onsdagen den 26 april 2017, kl 19:00**

Lokal: **Föreningslokalen, Backsippsgatan 19**

- a) Stämmans öppnande.
- b) Fastställande av röstlängd.
- c) Val av stämмоordförande.
- d) Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
- e) Val av en person som har att jämte ordföranden justera protokollet.
- f) Val av rösträknare.
- g) Fråga om stämman blivit i stadgeenlig ordning utlyst.
- h) Framläggande av styrelsens årsredovisning.
- i) Framläggande av revisorernas berättelse.
- j) Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning.
- k) Beslut om resultatdisposition.
- l) Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna.
- m) Beslut angående antalet styrelseledamöter och suppleanter.
- n) Fråga om arvoden åt styrelseledamöter, revisorer och valberedning.
- o) Beslut om stämman skall utse styrelseordförande samt i förekommande fall val av styrelseordförande.
- p) Val av styrelseledamöter och suppleanter.
- q) Val av revisorer och revisorssuppleanter
- r) Val av valberedning.
- s) Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av föreningsmedlem till förening stämman i stadgeenlig ordning inkomna ärenden.
- t) Stämmans avslutande.

Medlem som önskar få visst ärende behandlat vid ordinarie föreningsstämma skall skriftligen anmäla ärendet till styrelsen senast en (1) månad efter räkenskapsårets utgång.

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
Noter	9

Förvaltnings- berättelse

Styrelsen för Riksbyggens Brf
Västeråshus nr 11 får härmed avge
årsredovisning för räkenskapsåret
2016-01-01 - 2016-12-31

Beloppen i årsredovisningen anges i hela
kronor om inte annat anges.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningen har sitt säte i Västerås kommun.

Föreningen beskattas som ett privatbostadsföretag enligt Inkomstskattelagen. Kallas även äkta bostadsrättsförening.

Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 33 253 116 kr.

Föreningen äger fastigheterna Aspvreten 7 och Klöver 5 i Västerås kommun med därpå uppförda nio byggnader i tre våningar inrymmande 178 lägenheter och 11 lokaler. En lokal har hyrts ut till Samordnad fastighetsskötsel 1 fram till juni 2010 därefter disponeras lokalen av föreningen. Föreningen utnyttjar även en lokal som föreningslokal. Byggnaderna är belägna på Backsippsgatan 13-21, Blomstergatan 12-28 och Gideonsbergsgatan 21-23.

Lägenhetsfördelning:

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok	Summa
6	108	56	6	2	178

Dessutom tillkommer:

Lokaler	Garage	P-platser	MC-garage	MV-platser
11	39	45	1	76

Total bostadsarea: 10 532 m²

Total lokalarea: 427 m²

Årets taxeringsvärde 88 657 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 77 285 000 kr

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam.

Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Riksbyggens kontor i Västerås har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Bostadsrättsföreningen är medlem i Intresseförening för Riksbyggens bostadsrättsföreningar i Västerås. Bostadsrättsföreningen äger via garantikapitalbevis andelar i Riksbyggen ekonomisk förening. Genom intresseföreningen kan bostadsrättsföreningen utöva inflytande på Riksbyggens verksamhet samt ta del av eventuell utdelning från Riksbyggens resultat. Utöver utdelning på andelar kan föreningen även få återbäring på köpta tjänster från Riksbyggen. Storleken på återbäringen beslutas av Riksbyggens styrelse.

dB

Bostadsrättsföreningen är medlem i Intresseförening för Riksbyggens bostadsrättsföreningar i Västerås. Bostadsrättsföreningen äger via garantikapitalbevis andelar i Riksbyggen ekonomisk förening. Genom intresseföreningen kan bostadsrättsföreningen utöva inflytande på Riksbyggens verksamhet samt ta del av eventuell utdelning från Riksbyggens resultat. Utöver utdelning på andelar kan föreningen även få återbäring på köpta tjänster från Riksbyggen. Storleken på återbäringen beslutas av Riksbyggens styrelse.

Föreningen har ingått följande väsentligare avtal:

Riksbyggen	Ekonomisk förvaltning
Samordnad fastighetsskötsel 1	Fastighetsskötsel och lokalvård
NOKAS	Bevaknings- och störningsjour
Mälarenergi AB	Elavtal till 2017-06-30
Com Hem AB	Kabel-TV

Efter den senaste stämman 2016-04-06 och därefter följande konstituerande styrelsesammanträde har styrelsen och övriga funktionärer haft följande sammansättning:

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppgift	Utsedd av	Vald t.o.m. årsstämman
Inger Morsing	Ordförande	Stämman	2017
Todd Hellman	Vice ordförande	Stämman	2018
Sven-Erik Jansson	Sekreterare	Stämman	2017
Mats Jingerås	Ledamot	Stämman	2018
Magnus Engqvist	Ledamot	Stämman	2018
Johnny Westling	Ledamot	Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter

Ann-Sofie Svennberg		Stämman	2017
Eric Söderström		Stämman	2017
Guy Lindeman		Stämman	2017
Lena Stål		Stämman	2018
Malin Engbom		Stämman	2018
Jill Sohlberg		Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer

Fredrik Skog	Föreningsvald revisor	Stämman	2017
Ernst & Young	Registrerat revisionsbolag	Stämman	2017

Revisorssuppleant

Mattias Walström		Stämman	2017
------------------	--	---------	------

Valberedning

Alexander Löfberg	Sammanställande	Stämman	2017
Stig Sundqvist		Stämman	2017

Studieorganisatör

Mats Jingerås		Styrelsen	
---------------	--	-----------	--

Vicevärd

Sven-Erik Jansson		Styrelsen	
-------------------	--	-----------	--

dfb

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen ändrade årsavgiften senast 2016-01-01 då den höjdes med 1 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat att höja årsavgiften med 1% från och med 2017-01-01.

Årsavgiften för 2016 uppgick i genomsnitt till 682 kr/m²/år.

Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 381 tkr och planerat underhåll för 858 tkr. Underhållskostnaderna specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Föreningens underhållsplan uppdaterades senast i oktober 2015 och visar på ett underhållsbehov på 814 tkr per år för åren 2016-2025. Den genomsnittliga kostnaden per år för föreningen ligger på 77 kr/m² och år bostadsarea. Avsättning för verksamhetsåret har skett med 820 tkr.

Investeringar

Föreningens byggnader genomgick en omfattande rotrenovering som färdigställdes 1990. Rotrenoveringen omfattade nya fönster, nya entrépartier, nya lägenhetsdörrar, nya balkonger, ny fasadbeklädnad, tilläggsisolering, byte av takpannor, stuprör och hängrännor, byte av vatten- och avloppsledningar, renovering av badrum och kök, utbyte av elsystem mm. Bredband installerades 2002. Under 2003 bekostade Vägverket fönster och balkongdörrar för 51 lägenheter. 2010 har ett passersystem för samtliga dörrar installerats.

Årets utförda underhåll	Belopp tkr
Gemensamma utrymmen	92
Installationer	216
Huskropp utvändigt	368
Garage och p-platser	28

Årets resultat blev 41 tkr sämre än föregående år. Större negativa avvikelser avsåg ökade kostnader för reparationer, underhåll, fastighetsskötsel och värme. Större positiva avvikelser avsåg ökade intäkter samt minskade räntekostnader.

Antagen budget för kommande verksamhetsår är fastställd så att föreningens ekonomi är långsiktigt hållbar.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 344% till 440%.

I resultatet ingår avskrivningar med 1 174 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 2 413 tkr. Avskrivningar är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens byggnader och posten påverkar inte föreningens likviditet.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 212 personer.

Årets tillkommande medlemmar uppgår till 35 personer.

Årets avgående medlemmar uppgår till 37 personer.

Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 210 personer.

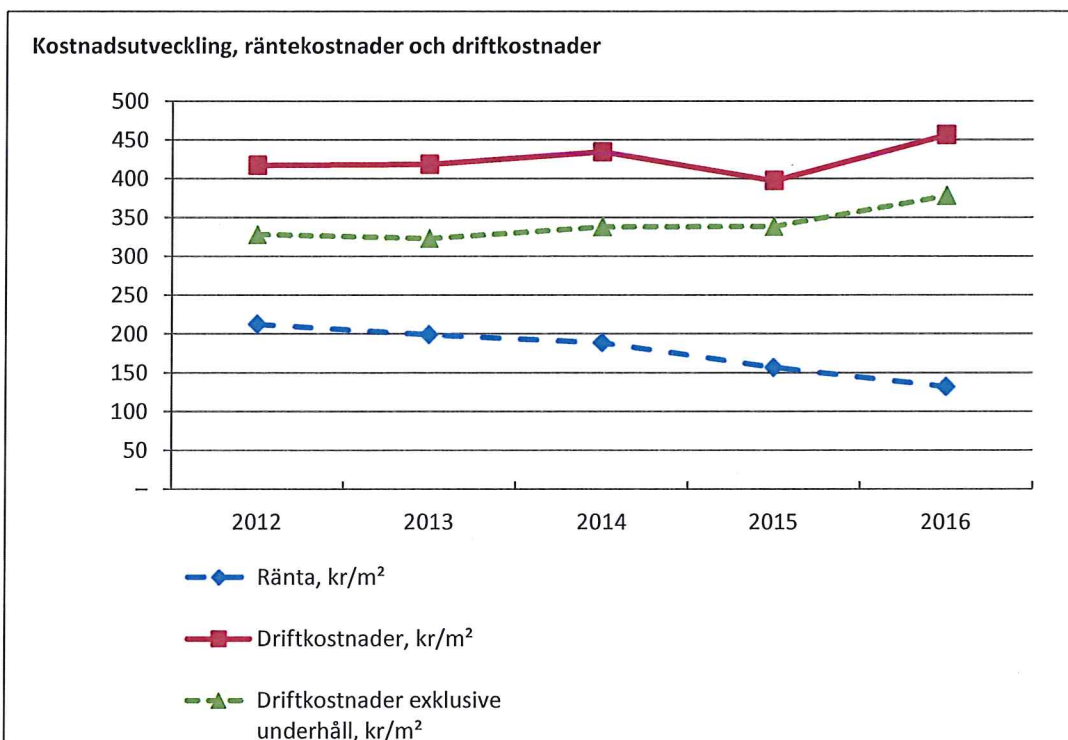
Utöver ovanstående personer är Riksbyggen medlem utan bostadsrättsinnehav.

Baserat på kontraktdatum har under verksamhetsåret 27 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 28).

Föreningens samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt.

AKS

Flerårsöversikt



Resultat och ställning (tkr)	2016	2015	2014	2013	2012
Nettoomsättning*	8 987	8 846	8 754	8 653	8 480
Resultat efter finansiella poster	1 239	1 280	362	388	65
Årets resultat	1 239	1 280	362	388	65
Resultat exklusive avskrivningar	2 413	2 454	1 536	1 562	1 223
Resultat exklusive avskrivning men inklusive avsättning till underhållsfonden	1 593	1 634	716	742	423
Avsättning till underhållsfond kr/m ²	75	75	75	75	73
Balansomslutning	66 669	66 365	65 349	65 732	65 948
Soliditet	13%	11%	9%	9%	8%
Likviditet	440%	344%	309%	260%	231%
Avgifts- och hyresbortfall	0,09%	0,10%	0,22%	0,18%	0,21%
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	682	673	668	662	655
Bränsletillägg, kr/m ²	136	131	128	125	116
Driftkostnader, kr/m ²	456	397	435	419	418
Driftkostnader exklusive underhåll, kr/m ²	378	339	338	323	328
Ränta, kr/m ²	132	157	189	199	213
Underhållsfond, kr/m ²	456	460	443	465	486
Lån, kr/m ²	5 138	5 199	5 259	5 320	5 381

*Nettoomsättningen har justerats så att även värmeavgifter ingår i beräkningen.

Årsavgiftsnivå för bostäder kr/m² samt bränsletillägg kr/m² har bostadsarea för bostadsrätter som beräkningsgrund. driftkostnad kr/m², ränta kr/m², underhållsfond kr/m² och lån kr/m² har samtliga bostadsareor + lokalaror som beräkningsgrund.

DRS

Förändringar i eget kapital

Eget kapital	Bundet		Fritt	
	Medlems- insatser	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	227 601	5 035 727	744 729	1 280 063
Disposition enl. årsstämmobeslut			1 280 063	-1 280 063
Reservering underhållsfond		820 000	- 820 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		- 858 082	858 082	
Årets resultat				1 239 343
Vid årets slut	227 601	4 997 645	2 062 874	1 239 343

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	2 024 792
Årets resultat före fondförändring	1 239 343
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-820 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	858 082
Summa överskott	<u>3 302 217</u>

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning 3 302 217

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.



Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2016-01-01 2016-12-31	2015-01-01 2015-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	2	8 986 854	8 846 391
Övriga rörelseintäkter	3	393 632	206 079
Summa rörelseintäkter, m.m.		9 380 486	9 052 470
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	4	-5 001 573	-4 355 856
Övriga externa kostnader	5	- 299 062	- 307 039
Personalkostnader	6	- 233 715	- 245 791
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	7	-1 174 064	-1 174 064
Summa rörelsekostnader		-6 708 414	-6 082 750
Rörelseresultat		2 672 072	2 969 720
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	8	13 184	29 894
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-1 445 913	-1 719 551
Summa finansiella poster		-1 432 729	-1 689 657
Resultat efter finansiella poster		1 239 343	1 280 064
Årets resultat		1 239 343	1 280 064

0/3

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2016-12-31	2015-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	10	55 154 319	56 266 624
Inventarier, verktyg och installationer	11	383 761	445 520
Summa materiella anläggningstillgångar		55 538 080	56 712 144
Finansiella anläggningstillgångar			
Fordringar hos intresseföretag	12	39 596	39 596
Andra långfristiga värdepappersinnehav	13	88 500	88 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		128 096	128 096
Summa anläggningstillgångar		55 666 176	56 840 240
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		113 339	58 817
Övriga fordringar	14	169 642	223 555
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	221 722	312 405
Summa kortfristiga fordringar		504 703	594 777
Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar	16	–	7 500 000
Summa kortfristiga placeringar		–	7 500 000
Kassa och bank			
Kassa och bank	17	10 498 400	1 430 363
Summa kassa och bank		10 498 400	1 430 363
Summa omsättningstillgångar		11 003 103	9 525 141
SUMMA TILLGÅNGAR		66 669 279	66 365 381

afs

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2016-12-31	2015-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		227 601	227 601
Underhållsfond		4 997 645	5 035 727
Summa bundet eget kapital		5 225 246	5 263 328
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		2 062 874	744 729
Årets resultat		1 239 343	1 280 063
Summa fritt eget kapital		3 302 217	2 024 792
Summa eget kapital		8 527 463	7 288 120
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	18	55 642 749	56 307 085
Summa långfristiga skulder		55 642 749	56 307 085
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	18	664 336	664 336
Leverantörsskulder		445 662	544 704
Övriga skulder	19	149 761	168 109
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	20	1 239 307	1 393 027
Summa kortfristiga skulder		2 499 066	2 770 175
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		66 669 279	66 365 381

DE

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag. Principerna har tillämpats från 1 januari 2016.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar	Avskrivningsmetod	Slutår
Byggnader	Linjär	är slutavskriven
Tillkommande utgifter	Linjär	2066
Passagesystem	Linjär	2024
Inventarier	Linjär	2017

Markvärdet är inte föremål för avskrivning

Belopp i kr om inget annat anges.

2016-12-31 2015-12-31

Not 2 Nettoomsättning

Årsavgifter, bostäder	7 178 184	7 089 518
Hyror, lokaler	30 816	30 524
Hyror, garage	174 193	174 193
Hyror, p-platser	175 885	176 883
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	- 62	- 374
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	- 862	- 2 039
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	- 5 718	- 4 927
Rabatter	- 117	-
Bränsleavgifter, bostäder	1 434 535	1 382 612
	<u>8 986 854</u>	<u>8 846 391</u>

*I år redovisas bränsleavgifter så att de ingår i nettoomsättningen.
Tidigare har dessa avgifter redovisats som övriga rörelseintäkter.
Även jämförelsetalen har justerats till den nya principen.*

Not 3 Övriga rörelseintäkter

Övriga ersättningar	607	1 600
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	122 436	187 918
Inkassointäkter	4 140	5 983
Övriga rörelseintäkter	98 019	5 991
Försäkringsersättningar	168 430	4 587
	<u>393 632</u>	<u>206 079</u>

DB

Not 4 Driftkostnader

Reparationer	380 964	262 137
Underhåll	858 082	644 256
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	247 006	236 861
Försäkringspremier	81 012	78 839
Kabel- och digital-TV	115 932	121 704
Fastighetsskötsel*	999 832	798 547
Trädgårdsskötsel	–	2 225
Återbäring från Riksbyggen	- 7 300	- 2 800
Systematiskt brandskyddsarbete	94	–
Städning gemensamma utrymmen	6 574	–
Obligatoriska besiktningar	–	5 776
Bevakningskostnader	24 191	14 071
Förbrukningsmateriel	6 779	31 590
Fordons- och maskinkostnader	–	9 219
Vatten	250 394	240 556
El	259 374	256 201
Uppvärmning	1 468 632	1 358 021
Sophantering och återvinning	310 007	298 654
	<u>5 001 573</u>	<u>4 355 856</u>

* Ingår justering från tidigare år.

Not 5 Övriga externa kostnader

Arvode för teknisk förvaltning	8 125	17 478
Förvaltningsarvode	188 140	182 383
Lokalkostnader	1 013	1 008
IT-kostnader	10 079	11 134
Juridiska kostnader	10 650	7 725
Arvode, yrkesrevisorer	18 025	17 500
Möteskostnader	–	2 520
Övriga förvaltningskostnader	900	2 874
Kreditupplysningar	6 820	5 985
Representation	6 187	4 842
Kontorsmateriel	9 106	8 556
Telefon och porto	25 495	32 284
Konstaterade förluster hyror/avgifter	2	–
Medlems- och föreningsavgifter	14 160	12 390
Bankkostnader	360	360
	<u>299 062</u>	<u>307 039</u>

Not 6 Personalkostnader

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader		
Fast styrelsearvode	71 277	65 990
Sammanträdesarvoden	50 925	56 435
Arvode till valberedningen	4 545	–
Arvode vicevärd	56 677	60 732
Övriga kostnadsersättningar	14 653	14 501
Föreningsvald revisor	4 615	4 611
Övriga personalkostnader	–	2 400
Summa	<u>202 692</u>	<u>204 669</u>
Sociala kostnader	31 023	41 122
	<u>233 715</u>	<u>245 791</u>

OKS

2016-12-31 2015-12-31

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

Tillkommande utgifter	1 112 305	1 112 305
Inventarier och verktyg	15 759	15 759
Installationer	46 000	46 000
	<u>1 174 064</u>	<u>1 174 064</u>

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

Ränteintäkter från likviditetsplacering via Riksbyggen	3 131	20 369
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	314	380
Övriga ränteintäkter	1 597	1 003
Övriga finansiella intäkter	8 142	8 142
	<u>13 184</u>	<u>29 894</u>

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

Räntekostnader för fastighetslån	1 445 913	1 719 551
	<u>1 445 913</u>	<u>1 719 551</u>

Not 10 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden		
Vid årets början		
Byggnader	4 505 600	4 505 600
Mark	304 300	304 300
Tillkommande utgifter	74 153 722	74 153 722
Summa anskaffningsvärden	<u>78 963 622</u>	<u>78 963 622</u>
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-4 505 600	-4 505 600
Tillkommande utgifter	-18 191 398	-17 079 093
	<u>-22 696 998</u>	<u>-21 584 693</u>
Årets avskrivning tillkommande utgifter	<u>-1 112 305</u>	<u>-1 112 305</u>
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	<u>-23 809 303</u>	<u>-22 696 998</u>
Restvärde enligt plan vid årets slut	<u>55 154 319</u>	<u>56 266 624</u>
Varav		
Mark	304 300	304 300
Tillkommande utgifter	54 850 019	55 962 324
Taxeringsvärden		
bostäder	86 400 000	75 600 000
lokaler	2 257 000	1 685 000
Totalt taxeringsvärde	<u>88 657 000</u>	<u>77 285 000</u>
varav byggnader	68 838 000	60 847 000

013

2016-12-31 2015-12-31

Not 11 Inventarier, verktyg och installationer

Anskaffningsvärden		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	78 797	78 797
Installationer på egen fastighet	690 000	690 000
Summa anskaffningsvärden	<u>768 797</u>	<u>768 797</u>
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	- 47 277	- 31 518
Installationer	- 276 000	- 230 000
	<u>- 323 277</u>	<u>- 261 518</u>
Årets avskrivningar		
Inventarier och verktyg	- 15 759	- 15 759
Installationer	- 46 000	- 46 000
	<u>- 61 759</u>	<u>- 61 759</u>
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	<u>- 385 036</u>	<u>- 323 277</u>
Restvärde enligt plan vid årets slut	<u>383 761</u>	<u>445 520</u>

Not 12 Fordringar hos intresseföretag

Samordnad fastighetsskötsel I	39 596	39 596
	<u>39 596</u>	<u>39 596</u>

Not 13 Andra långfristiga värdepappersinnehav

177 Garantikapitalbevis á 500 kronor i Intresseföreningen	88 500	88 500
	<u>88 500</u>	<u>88 500</u>

Not 14 Övriga fordringar

Skattefordringar	54 746	64 891
Skattekonto	83 121	82 182
Andra kortfristiga fordringar	31 775	76 482
	<u>169 642</u>	<u>223 555</u>

Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetalda försäkringspremier	93 566	81 012
Förutbetalt förvaltningsarvode	90 299	202 410
Förutbetald kabel-tv-avgift	29 497	28 983
Övriga periodiserade kostnader	8 360	—
	<u>221 722</u>	<u>312 405</u>

dfb

2016-12-31 2015-12-31

Not 16 Övriga kortfristiga placeringar

Likviditetsplacering via Riksbyggen	–	7 500 000
	–	7 500 000

Not 17 Kassa och bank

Handkassa	2 000	2 000
Bankmedel	7 500 658	–
Förvaltningskonto i Swedbank	2 995 743	1 428 363
	10 498 400	1 430 363

Not 18 Övriga skulder till kreditinstitut

Inteckningslån	56 307 085	56 971 421
Avgår nästa års amortering, (kortfristig skuld)	- 664 336	- 664 336
Summa långfristiga skulder till kreditinstitut	55 642 749	56 307 085

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Omsatt lån	Årets amort.	Utg. skuld
STADSHYPOTEK	1,10%	2019-10-30		2 116 306		2 116 306
STADSHYPOTEK	1,45%	90 dagar	4 925 000			4 925 000
STADSHYPOTEK	1,50%	90 dagar	6 874 915		113 324	6 761 591
STADSHYPOTEK	1,69%	2017-10-30	12 647 233		201 816	12 445 417
STADSHYPOTEK	1,88%	2021-10-30	12 982 544		136 660	12 845 884
STADSHYPOTEK	2,93%	2016-10-30	2 138 122	-2 116 306	21 816	0
SWEDBANK HYPOTEK AB	4,38%	2018-06-25	8 278 607		90 720	8 187 887
SWEDBANK HYPOTEK AB	4,41%	2020-05-15	9 125 000		100 000	9 025 000
			56 971 421	0	664 336	56 307 085

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 664 336 kr, varför den delen av skulden betraktas som en kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 2 657 344 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld, 52 985 405 kr, förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

Npt 19 Övriga skulder

Medlemmarnas reparationsfonder	147 658	160 735
Skuld sociala avgifter och skatter	2 103	4 521
Avräkning hyror och avgifter	–	2 852
	149 761	168 109

dfb

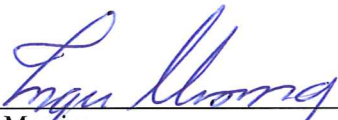
Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna sociala avgifter	29 545	39 000
Upplupna räntekostnader	118 258	147 046
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	–	125 339
Upplupna elkostnader	24 700	24 767
Upplupna vattenavgifter	20 938	20 200
Upplupna värmekostnader	187 500	174 259
Upplupna kostnader för renhållning	–	1 565
Upplupna revisionsarvoden	4 749	4 611
Upplupna styrelsearvoden	113 433	119 773
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13 394	–
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	726 790	736 467
	<u>1 239 307</u>	<u>1 393 027</u>

Ställda säkerheter*Ställda säkerheter*

Fastighetsinteckning	82 153 000	82 153 000
Summa ställda panter	<u>82 153 000</u>	<u>82 153 000</u>

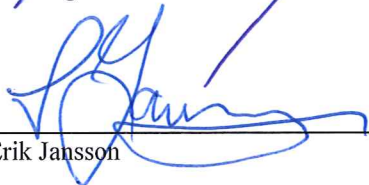
Västerås 2017-04-03 ✓



Inger Morsing



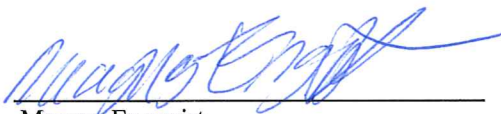
Todd Hellman



Sven-Erik Jansson



Mats Jingerås

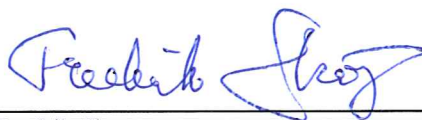


Magnus Engqvist



Johnny Westling

Vår revisionsberättelse har lämnats 2017-04-06
Ernst & Young AB


Annelie Finnberg Skoog
Auktoriserad revisor

Fredrik Skog
Föreningsvald revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggens Brf Västeråshus nr 11, org.nr 778000-4995

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggens Brf Västeråshus nr 11 för år 2016.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2016 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Den auktoriserade revisorns ansvar* samt *Den förtroendevalda revisorns ansvar*.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Den auktoriserade revisorns ansvar

Jag har att utföra revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed i Sverige.

Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

ORS

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalande

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Riksbyggens Brf Västeråshus nr 11 för år 2016 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalande

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för vårt uttalande.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett tryggt sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder den auktoriserade revisorn professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på den auktoriserade revisorns professionella bedömning och övriga valda revisorers bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Västerås den 6/4 2017

Ernst & Young AB


Annelie Finnberg Sköog
Auktoriserad revisor


Fredrik Skog
Förtroendevald revisor

Ordlista

Anläggningstillgångar

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggnings-tillgången är föreningens fastighet med ev. mark och byggnader.

Ansvarsförbindelser

Åtagande för föreningen, som inte finns med bland skulderna i balansräkningen. Borgens-förbindelse är exempel på ett sådant åtagande.

Avskrivning

Kostnaden för inventarier fördelas över flera år. Normal avskrivningstid för maskiner och inventarier är fem år och den årliga avskrivningskostnaden blir då 20 procent av anskaffningsvärdet.

Balansräkning

Visar föreningens ekonomiska ställning vid verksamhetsårets slut. Den ena sidan av balansräkningen (den s.k. aktivsidan) visar föreningens tillgångar (kontanter, fordringar, fastigheter, inventarier m.m.) Den andra sidan av balansräkningen (den s.k. passivsidan) visar finansieringen, d.v.s. hur tillgångarna finansierats (genom upplåning och eget kapital). Verksamhetens resultat (enligt resultaträkningen) påverkar det egna kapitalets storlek (föreningens förmögenhet).

Bränsletillägg

En separat avgift som föreningen kan ta ut och som skall motsvara kostnaderna för uppvärmningen av föreningens hus. Bränsletillägget fördelas efter varje lägenhets storlek eller annan lämplig fördelningsgrund och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar.

Ekonomisk förening

En företagsform som har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att bedriva någon form av ekonomisk verksamhet.

Folkrörelse

En sammanslutning som arbetar för att främja ett gemensamt intresse bland medlemmarna. En folkrörelse har en utvecklad idé om hur samhället bör utvecklas, man bildar opinion, arbetar demokratiskt och utan vinstintresse. En folkrörelse har stor anslutning, geografisk spridning och medlemskapet är frivilligt.

Fond för inre underhåll

En fond, som i de fall den finns, är bostadsrättshavarnas individuella underhållsfond och medel i fonden disponeras av bostadsrättshavaren för underhåll och förbättringar i respektive lägenhet. Den årliga avsättningen påverkar föreningens resultaträkning som en kostnad. Fondbeloppet enligt balansräkningen visar summan av samtliga bostadsrätters tillgodohavanden. Uppgift för den enskilde bostadsrättshavaren lämnas i samband med aviseringen varje kvartal.

Fond för yttre underhåll

Enligt föreningens stadgar skall en årlig avsättning göras till föreningens gemensamma underhållsfond. Fonden får utnyttjas för större yttre reparations- och underhållsarbeten. Kostnadsnivån för underhåll av föreningens fastighet (långsiktig underhållsplan ska finnas) och behovet att värdesäkra tidigare fonderade medel, påverkar storleken på det belopp som avsätts.

Förlagsinsats

Förlagsinsats är en kapitalinsats som icke-medlemmar tillför en ekonomisk förening. Genom förlagsinsatser kan föreningen skaffa kapital utan att behöva ta in nya medlemmar. Förlagsinsatser har en mellanställning mellan skulder och eget kapital. Den som har en förlagsinsats har en efterställd fordran på föreningen. Skulle föreningen gå i konkurs/likvideras får man bara återbetalning efter att alla andra fordringsägare fått betalt, om det finns pengar kvar. För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

Förvaltningsberättelse

Den del av årsredovisningen som i text förklarar och belyser ett avslutat verksamhetsår. I förvaltningsberättelsen redovisas bl.a. vilka som haft uppdrag i föreningen och årets viktigaste händelser.

Interimsfordringar

Interimsfordringar är av två slag, förutbetalda kostnader och upplupna intäkter. Om en förening betalar för t.ex. en försäkring i förväg så är det en förutbetald kostnad. Man kan säga att föreningen har en fordran på försäkringsbolaget. Denna fordran sjunker för varje månad försäkringen gäller och vid premietidens slut är den nere i noll. Upplupna intäkter är intäkter som föreningen ännu inte fått in pengar för, t ex ränta på ett bankkonto.

Interimsskulder

Interimsskulder är av två slag, förutbetalda intäkter och upplupna kostnader. Om föreningen får betalning i förskott för en tjänst som ska löpa en tid kan du se detta som en skuld. En vanlig förutbetald avgift är hyra/avgift som vanligtvis betalas en månad i förskott. Upplupna kostnader är kostnader för tjänster som föreningen har konsumerat men ännu inte fått faktura på. En vanlig upplupen kostnad är el, vatten och värme som faktureras i efterskott.

Kortfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar inom ett år. Om en fond för inre underhåll finns räknas även denna till de kortfristiga skulderna men det är inte troligt att samtliga medlemmar under samma år använder sina fonder.

Likviditet

Med likviditet menas föreningens betalningsberedskap, alltså förmågan att betala sina skulder i rätt tid. God eller dålig likviditet bedöms genom förhållandet mellan omsättningstillgångar och kortfristiga skulder. Om omsättningstillgångarna är större än de kortfristiga skulderna brukar man anse att likviditeten är god. God likviditet är 120–150%.

Långfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar först efter ett eller flera år. I regel sker betalningen löpande över åren enligt en amorteringsplan.

Resultaträkning

Visar i siffror föreningens samtliga intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om kostnaderna är större än intäkterna blir resultatet en förlust. I annat fall blir resultatet en vinst. Bland kostnaderna finns poster som inte motsvarats av utbetalningar under året t.ex.

värdeminskning på inventarier och byggnader eller avsättningar till fonder i föreningen. Kostnaderna är i huvudsak av tre slag; kapitalkostnader, underhållskostnader och driftskostnader. Ordinarie föreningsstämma beslutar hur verksamhetsårets resultat ska behandlas.

Skuldkvot

Övriga skulder till kreditinstitut dividerade med summa rörelseintäkter. Ger ett mått på hur skuldyngd föreningen är, d.v.s. föreningens möjlighet att hantera sina skulder. Ett tal under 5 anses vara bra. Ett tal över 15 gör föreningen räntekänslig.

Soliditet

Föreningens långsiktiga betalningsförmåga. Att en förening har hög soliditet innebär att den har stort eget kapital i förhållande till summa tillgångar. Motsatt innebär att om en förening har låg soliditet är det egna kapitalet litet i förhållande till summa tillgångar, dvs att verksamheten till stor del är finansierad med lån. God soliditet är 25 % och uppåt.

Ställda säkerheter

Avser i föreningens fall de säkerheter, i regel fastighetsinteckningar, som lämnats som säkerhet för erhållna lån.

Värdeminskning av fastigheten

Avskrivning av föreningens fastighet på grund av ålder och nyttjande. Den årliga avskrivningen påverkar resultaträkningen som en kostnad. I balansräkningen visas den totala avskrivningen som gjorts sedan föreningens bildades.

Årsavgift

Medlemmarnas årliga tillskott av medel för att användas till den löpande driften och de stadgeenliga avsättningarna. Årsavgiften är i regel fördelad efter bostadsrätternas grundavgifter och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar. Årsavgiften är föreningens viktigaste och största inkomstkälla.

Årsredovisning

Redovisningen styrelsen avger över ett avslutat verksamhetsår och som skall behandlas av ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen skall omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och revisionsberättelse.

RIKSBYGGENS BRF VÄSTERÅSHUS NR 11

Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för RIKSBYGGENS BRF VÄSTERÅSHUS NR 11 i samarbete med Riksbyggen

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetservice samt fastighetsutveckling.

Årsredovisningen är en handling som ger medlemmarna samt långivare och köpare bra möjligheter att bedöma föreningens ekonomi. Spara därför alltid årsredovisningen.

RIKSBYGGEN:
tel. 0771-860 860
www.riksbyggen.se

